



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ — Αρ. Φύλλου **720**

14 Σεπτεμβρίου 1995

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 38152

Έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητο που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Βούλας περιοχή ΒΟΥΛΑΣ οδός Ρόδου & Παπαφλέσσα Ο.Τ. 145 ιδιοκτησίας Γεωργίου Ζωγράφου.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1) Τις διατάξεις του Ν. 2300/1995 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις» (Α' 69) και ειδικότερα τα άρθρα 2, 4, 5, 15, 16, 17, 18 και 21 (παρ. 6 και 7).

2) Τις διατάξεις της παρ. 1 (εδ. ιδ) του άρθρου 23 του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).

3) Την από 9.6.1995 (αρ. πρωτ. 34325/95) αίτηση του Γεωργίου Ζωγράφου.

4) Τις από 7.10.92 (αρ. πρωτ. 38509), από 5.11.92 (αρ. πρωτ. 39497), από 12.1.93 (αρ. πρωτ. 25175), από 10.2.93 (αρ. πρωτ. 26295), την από 2.6.93 αίτηση (αρ. πρωτ. 31085), την από 23.7.93 αίτηση (αρ. πρωτ. 33162), την από 3.8.93 αίτηση (αρ. πρωτ. 34391) του δηλωθέντος ιδιοκτήτη του ωφελουμένου.

5) Την 180/6.7.1995 σύμφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

6) Το με αριθ. συμβ. 4886/90 συμβολαιογράφου Πειραιά Αικατερίνης Κοντογεωργοπούλου, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

1) Εγκρίνεται η πραγματοποίηση μέρους της μεταφοράς συντελεστή δόμησης που εγκρίθηκε με την 180 πράξη της 25/16.7.95 συνεδρίας του ΚΣΧΟΠ και συγκεκριμένα για 424,98 μ2 ορόφων από το βαρυνόμενο ακίνητο στο οποίο υφίσταται κτίριο που έχει χαρακτηρισθεί ως έργο τέχνης και το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου ΑΘΗΝΑΙΩΝ οδός Σωκράτους αρ. 45 για το οποίο έχει εκδοθεί ο 5939 σχετικός ονομαστικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης για 459,00 τ.μ. από ορόφους υπέρ Γεωργίου Ζωγράφου κυρίου και δικαιούχου της μεταφοράς συντελεστή δόμησης του βαρυνομένου ακινήτου, σε ωφελούμενο ακίνητο με χρήση γενική κατοικία για το οποίο σύμφωνα με το ΑΠ 1169/7.6.95 έγγραφο του τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου Βούλας και συντρέχουν οι προϋποθέσεις των παρ. 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 4 του Ν. 2300/1995 για το οποίο έχει υποβληθεί πλήρης μελέτη στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία πριν από της 30.5.1994 και το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου ΒΟΥΛΑΣ οδός Ρόδου και Παπαφλέσσα Ο.Τ. 145 περιοχή ΒΟΥΛΑ ιδιοκτησία Γεωργίου Ζωγράφου όπως το ωφελούμενο ακίνητο φαίνεται με τα στοιχεία Α Β Γ Δ Α στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 38152/1995 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση και στο οποίο η συνολική πρόσθετη επιφάνεια που εγκρίνεται να δομηθεί επιπλέον αυτής που επιτρέπεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι 277,44 μ2.

2) Τα ειδικότερα στοιχεία του βαρυνομένου ακινήτου το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 2300/1995 είναι τα εξής:

α) Θέση ακινήτου: ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ ΑΡ. 45 ΑΘΗΝΑ
β) Επιφάνεια ακινήτου: 311,61 τ.μ.
γ) Συντελεστής δόμησης: 5,40
δ) Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης ισογείου: 70%
ε) Αξία ανά τ.μ. γης: 222755 δρχ./τ.μ.
στ) Συντελεστής εμπορικότητας: 1,80

3) Τα ειδικότερα στοιχεία του ωφελουμένου ακινήτου το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων και η εκτίμηση της αξίας του γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 2300/1995 και του οποίου οι όροι δόμησης αναφέρονται στο 1169/7.6.95 έγγραφο του τμήματος Πολεοδομίας Δήμου Βούλας είναι τα εξής:

α) Θέση ακινήτου: ΡΟΔΟΥ ΚΑΙ ΠΑΠΑΦΛΕΣΣΑ Ο.Τ. 145 περιοχή ΒΟΥΛΑ
β) Επιφάνεια ακινήτου: 959,97 τ.μ.
γ) Συντελεστής δόμησης: 0,60
δ) Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης ισογείου: 40%
ε) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 15 μ.
στ) Συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης: 575,98

ζ) Αποστάσεις (Δ): 4,50 μ.
η) Χρήση: Γενική κατοικία
θ) Αξία ανά τ.μ. γης: 38280 δρχ./τ.μ.
ι) Συντελεστής εμπορικότητας: 1,00

4) Τα ειδικότερα στοιχεία της πραγματοποίησης της μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι τα εξής:

Η συνολική δομήσιμη επιφάνεια η οποία εγκρίνεται να δομηθεί στο ωφελούμενο ακίνητο επιπλέον αυτής που επιτρέπεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι 277,44 τ.μ. σε ορόφους, που κατανέμονται σε 129,41 τ.μ. στον Γ' όροφο, 148,03 τ.μ. στον Δ' όροφο, αντιστοιχεί σε 424,98 τ.μ. από ορόφους από το περιγραφόμενο στην παράγραφο 1 βαρυνόμενο ακίνητο.

5) Τα ειδικότερα στοιχεία του ωφελουμένου ακινήτου μετά την έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι τα εξής:

α) Θέση ακινήτου: ΡΟΔΟΥ ΚΑΙ ΠΑΠΑΦΛΕΣΣΑ Ο.Τ. 145 ΒΟΥΛΑ
β) Επιφάνεια ακινήτου: 959,97 τ.μ.
γ) Συντελεστής δόμησης: 0,889
δ) Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης ισογείου: 27%
ε) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 15,00 μ.
στ) Συνολική δομήσιμη επιφάνεια: 853,42 μ2
ζ) Πλάγιες αποστάσεις (Δ): 4,50 μ.
η) Χρήση: Γενική κατοικία
θ) Θέσεις στάθμευσης: Απαιτούνται (8) θέσεις και προβλέπονται να κατασκευασθούν στην pilotis.
ι) Η ανέγερση του κτιρίου στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει να γίνει σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης σε κλίμακα 1:100 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 38152/1995 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.

6) Πριν από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει:

α) να προσκομισθούν στην αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία από τους ενδιαφερόμενους πιστοποιητικά από τα αρμόδια υποθηκοφυλάκεια ότι η παρούσα απόφαση σημειώθηκε στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βαρυνομένου και του ωφελουμένου ακινήτου και βεβαίωση της αρμόδιας κεντρικής υπηρεσίας ότι ακυρώθηκε ο ονομαστικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, κατά το μέρος που υλοποιείται με την παρούσα

β) να διαπιστωθεί από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ότι η παρούσα απόφαση - καταχωρήθηκε στο βιβλίο που τηρείται για τον Δήμο ΒΟΥΛΑΣ σύμφωνα με την παράγραφο 7 της 32913/10.5.1995 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 341/18.5.1995)

γ) να ελεγχθεί από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ότι η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης που εγκρίνεται με την παρούσα απόφαση είναι εντός των ορίων του 10% του συνόλου των δομήσιμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων συντελεστών δόμησης εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Βούλας.

Άρθρο 2

1) Ακυρώνεται ο με αριθ. 5939 ονομαστικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης για το τμήμα των 424,98 τ.μ. από ορόφους.

2) Εγκρίνεται για το υπόλοιπο τμήμα των 34,02 τ.μ. από ορόφους που δεν χρησιμοποιήθηκε από τον τίτλο 5939 η χορήγηση νέου τίτλου στο όνομα του δικαιούχου.

Άρθρο 3

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η παρούσα να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 1 Σεπτεμβρίου 1995

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ

Ο.Τ. 144

ΟΔΟΣ ΝΙΚΗΤΑΡΑ (πλ. 10,00μ)

ΟΔΟΣ πλ. 14,00

Ο.Τ. 138

Ο.Τ. 145

Επιφ= 944,58μ²

ΟΔΟΣ ΠΑΠΑΦΛΕΣΣΑ (πλ. 10,00μ)

Ο.Τ. 137

Ο.Τ. 148

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΕΩΣ ΟΤ 145

Διαταγμα ρυμ/ιας 9-12-61 ΦΕΚ 15Δ/29-12-1961

Διαταγμα ορων δομ. 11-7-69 ΦΕΚ 150/6-8-1969

ΓΟΚ 1973 Προ 9-6-73.

Ε= 450 μ² Ε= 450 μ²

Π= 15 μ. Π= 12 μ

ΣΔ 0,60 ΦΕΚ 376/78 - 618/79.

ΚΑΛΥΨΗ, ΥΨΟΣ, ως ΓΟΚ 1985

ΠΡΙΝ Π.Ε ΣΥΣΤΗΜΑ

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ.

ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: $\frac{1}{2}$ 44,70 [23,50+19,50] =

Γ. 38152

"Έγκριση πραγματοποιήσεως ... δυνατότητας δόμησης σε αυθαίρετο ... εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δ... περιοχή ... ΒΟΥΝΑ οδός Ρόδου ... Ο.Τ. 145 ιδιοκτησίας Γεωργίου ...

1 Σεπτεμβρίου

Ο Διευθυν...

Γερ. Αποστ...



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΒΟΥΛΑΣ Κλ. 1:2000

ΚΩΔΙΚΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ Z38/92	ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΗΤΡΗ Α. ΑΠΟΣΤΟΛΑΚΗ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΑΛΥΟΣ 15, ΧΙΛΤΟΝ 11528 ΑΘΗΝΑ ΤΗΛ. 7223742 - 7290781 - 7214900			ΔΑ
ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ	ΓΙΩΡΓΟΣ ΖΩΓΡΑΦΟΣ			ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ–ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
ΕΡΓΟ	ΝΕΑ 3ΟΡΟΦΗ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΠΥΛΩΤΗ ΚΑΙ ΔΩΜΑ	ΟΤ:	145	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΟΔΟΣ: ΡΟΔΟΥ ΚΑΙ ΠΑΠΑΦΛΕΣΣΑ	ΚΛΙΜΑΞ		
	ΔΗΜΟΣ: ΒΟΥΛΑΣ	1:500		
ΣΧΕΔΙΟ Α 1 1.	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	ΑΘΗΝΑΙ ΗΜΕΡ/ΝΙΑ ΑΝΑΘ/ΣΗ Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ		

Γ-38152/95

Έγκριση Πραγματοποίησης Μεταφοράς Συντελεστή δόμησης σε ακίνητο που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Βόλου, περιοχή Βόλου, οδοί Ρόδου & Παπαφλέσσα Ο.Τ. 145 ιδιοκτησίας Γεωργίου Ζωγράφου.

1 Σεπτεμβρίου 1995
Ο Διευθυντής

Γερ. Αποστολάκος

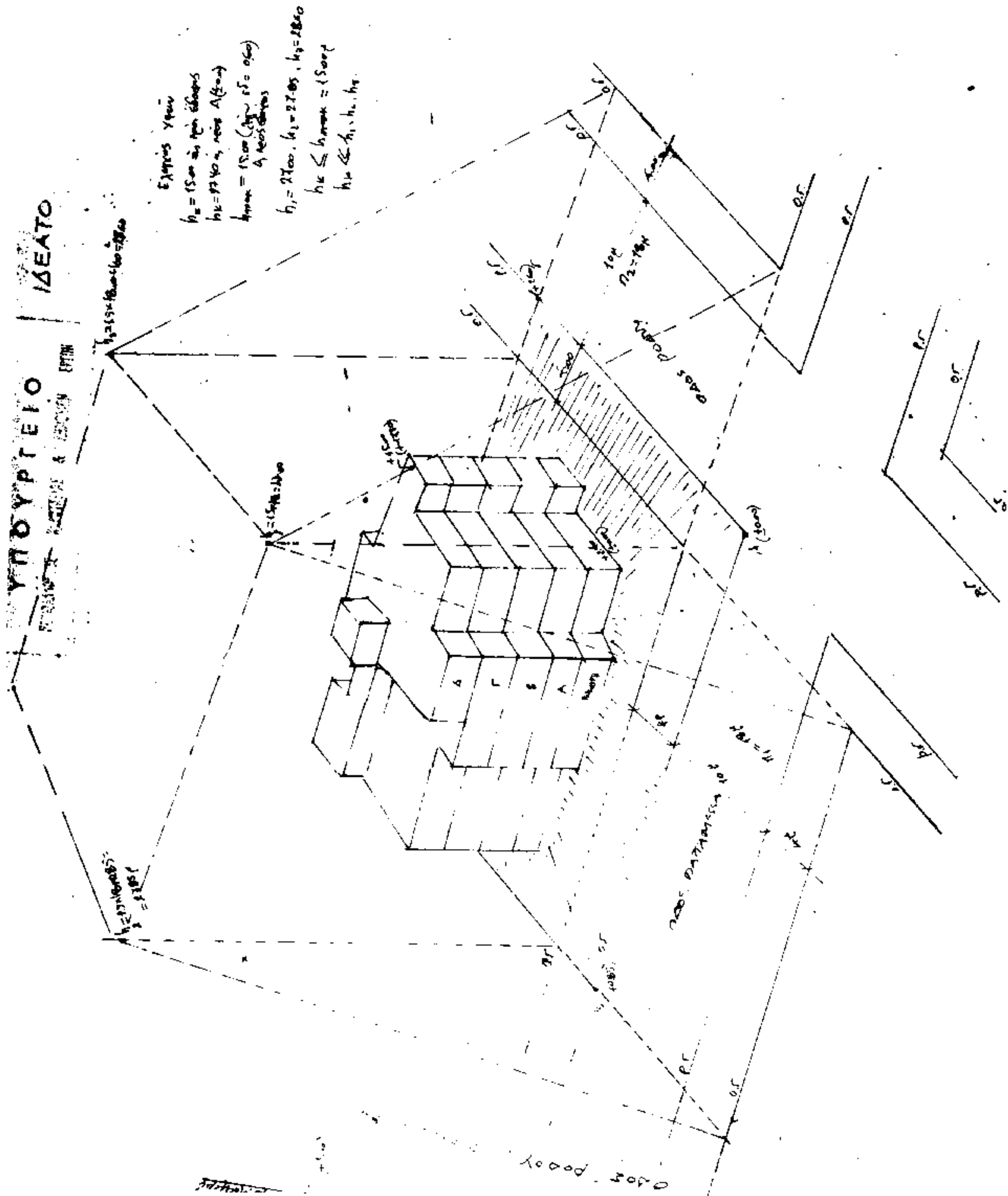
ΣΧΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΜΗ

δώμα
Δ' όροφος
Γ' όροφος
Β' όροφος
Α' όροφος
Πυλωτή
υπόγειο

70,50μ²
12,62μ²
159,26μ²
57,86μ²
330,64μ²
238,01μ³
129,81μ²
ΖΩΝΗ Α΄
ΜΟΝΑΔΑ

ΤΕΧΝΙΚΟΝ ΓΡΑΦΕΙΟΝ δημ. α. αποστολάκη
ΚΙΑΤΟΝ

ΕΡΓΟΝ	ΕΙΔΟΣ	Νέα διώροφη οικοδομή με υπόγειο ...	Α/Α ΜΗΤΡΩΟΥ
	ΘΕΣΙΣ	οδός Παπαφλέσσα + Ρόδου Ο.Τ. 145 Βόλος	Ζ 38/92
	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	Γ. Ζωγράφος	
ΣΧΕΔΙΟΝ		ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΚΛΙΜΑΞ
α 2			


ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΙΔΕΑΤΟ

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΕΩΣ

- **ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ:** $\frac{1}{2}$ 44,65 × (23,50 + 19,50) = ... 959,97 μ²
  ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΤΙΤΛΟΝ [illegible] : 952,00 μ²
- **ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ:** 40% × 952,00 = ... 380,80 μ²
- **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ:** πρό τής μεταφοράς 0,60 ⇒ 0,6×952,00 = 571,20 μ²
  μετά τήν μεταφορά 0,90 ⇒ 0,9×952,00 = 856,80 μ²
- **ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ:** Αρθρον 9§7 γιά ΣΔ = 0,6 (τής περιοχής) Η max = 15μ
- **ΠΛΑΓΙΕΣ ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ:** Για h = 15μ Δ = 3 + 0,10×15 = 4,50μ
- **ΕΛΕΓΧΟΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗΣ ΜΕΓΙΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΕΩΣ**

α) ΚΤΗΡΙΟ: 22,40×10,20 + 1,10×3,60 + 2,60×3,30 − 5,10×0,35 − 3,70 [illegible]
− 3,75×8,20 = 226,48 + 14,32 + 8,25 [illegible] − 8,25 = 235,13 μ²

β) ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ: 6,40×1,70×2 + 2,9×0,6 = 21,76 + [illegible] .... [illegible]

ΣΥΝΟΛΟΝ 258,63 < [illegible]

- **ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΟΥ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

		ΠΡΟ ΤΗΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ	ΜΕ ΜΕΤΑΦΟΡΑ	ΣΥΝΟΛΟ
Α^{ος} όροφος	[illegible]	235,13 μ²	−	[illegible]
Β^{ος} όροφος	[illegible]	235,13 μ²	−	[illegible]
Γ^{ος} όροφος		100,94 μ² ([illegible])	129,41 μ²	230,35 μ²
Δ^{ος} όροφος	235,13 − 5,10× [illegible] − 3,85× [illegible]		148,03 μ²	148,03 μ²
ΣΥΝΟΛΟΝ		571,20 μ² +	277,44 μ²	= 848,64

ΕΛΕΓΧΟΣ β α) Τελικός συντελεστής [illegible] 0,60 + 0,90 ×952,00 = 856,80 > 848,64 που
πραγματοποιείται από $\frac{848,64}{952}$ = 0,891 < 0,90 = 0,90

- **ΕΛΕΓΧΟΣ ΕΣΟΧΩΝ + ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΩΝ**

α) ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ ΤΥΠΙΚΩΝ ΟΡΟΦΩΝ

[illegible] 23,90×3 =

Δ^{ος} [illegible]

β) ΕΞΟΧΕΣ [illegible] 53,22×3 =

Δ^{ος} όροφος: (2,00×5,60 + 1,18×2,10 + 2,00×1,50 + 2,50×0,80 + 1,70×6,40) 46,98 + 0,89

Άλλα 40% × 848,64 = 339,54 μ² > 330,64 μ²
[illegible] 335,40 < 339,54 μ²

- **ΕΛΕΓΧΟΣ 6.0 ΑΡΘΡΟ 9§10**

4 × 848,64 − $\frac{2}{2}$ × 848,64 [illegible] 3519,88 μ³ > [illegible] × 3

[illegible]

- **ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΛΙΚΟΥ PILOTIS**

[illegible]

- **ΕΛΕΓΧΟΣ GARAGE** [illegible] 92 Βάσει [illegible]

79,1 58 μ²
[illegible]

- **ΕΛΕΓΧΟΣ ΦΥΤΕΥΣΕΩΣ** Άρθρον 23 Κτιριοδομικού

[illegible]: 50% × 952,00 = 476,00 → 2/3 × 476

Δένδρα περιμέτρου: [illegible] = [illegible]/25 =

Δένδρα οικοπέδου: 952,00 : 200 = 5 [illegible] 9 δέν.

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ